

問 2

予想問題

意思表示

次の 1 から 4 までの記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば、正しいものはどれか。

(判決文)

およそ、不動産の所有者が、真実その所有権を移転する意思がないのに、他人と通謀してその者に対する虚構の所有権移転登記を経由したときは、右所有者は、民法 94 条 2 項により、登記名義人に右不動産の所有権を移転していないことをもって善意の第三者に対抗することをえないが、不実の所有権移転登記の経由が所有者の不知の間に他人の専断によってされた場合でも、所有者が右不実の登記のされていることを知りながら、これを存続せしめることを明示または黙示に承認していたときは、右 94 条 2 項を類推適用し、所有者は、前記の場合と同じく、その後当該不動産について法律上利害関係を有するに至った善意の第三者に対して、登記名義人が所有権を取得していないことをもって対抗することをえないものと解するのが相当である。

- 1 相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であるものの、いかなる第三者に対しても、虚偽の意思表示をした以上、無効を対抗できない。
- 2 所有者が不実の所有権移転登記の作出に関与していない場合には「通謀」がない以上、常に民法 94 条 2 項は類推適用されない。
- 3 所有者が不実の所有権移転登記がされた翌日にその存在を認識し、直ちに当該移転登記の抹消手続を行おうとしたところ、先に登記名義人から善意の第三者へ所有権移転登記がされた場合には、善意の第三者が所有者となる。
- 4 不動産の所有者 A が知らないまま、B 名義の所有権移転登記がされ、善意の第三者 C が当該登記を信じて B から不動産を譲り受けたとしても A が所有者となるのが原則である。

■■〔正解〕 4 ■■

□□ 1 × 悪意の第三者には対抗できます

民法 94 条 1 項は、「相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とする」と定めています。しかしながら、同 2 項は「意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない」としており、通謀虚偽表示の存在を知っている悪意の第三者には対抗可能です。そのため、「いかなる第三者に対しても」とする点で誤りです。

□□ 2 × 類推適用される場合があります

判決文は「不実の所有権移転登記の経由が所有者の不知の間に他人の専断によってされた場合でも、所有者が右不実の登記のされていることを知りながら、これを存続せしめることを明示または黙示に承認していたときは、右 94 条 2 項を類推適用」するとしています。

□□ 3 × 「明示又は黙示の承認」が要件です

判決文は、「明示又は黙示の承認」があることを民法 94 条 2 項類推適用の要件としています。本肢においては、所有者は不実の登記を速やかに抹消しようとしており、「明示又は黙示の承認」があるとは言えません。そのため、民法 94 条 2 項は類推適用されず、善意の第三者は所有権を取得できません。

□□ 4 ○

C が不動産の所有権を取得するためには、譲渡人 B が所有権者である必要があります。しかしながら、本肢では真の所有権者 A から B へと所有権は移転していません。そのため、C は所有権を取得できないのが原則です。判決文などのいわゆる権利外観法理はあくまでも例外に過ぎません。